

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票（コピーは不可）等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法 65 条の 2、民事執行規則 38 条 7 項、31 条の 2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となる場合がありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室
(06-6438-1869) までお問い合わせください。

(物件 1)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 2 1 日から 令和 7 年 8 月 2 8 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 神戸地方裁判所尼崎支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 3 3 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,000,000 5,600,000		1,400,000	88,402	18,943



物 件 目 録

1	所	在	宝塚市野上二丁目
	地	番	280番4
	地	目	宅地
	地	積	83.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 岸 本 勝 也

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番280番3）への通行のため利用されている。
- ・隣地（地番280番3）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 宝塚市野上二丁目 |
| | 地 | 番 | 280番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 83.13平方メートル |



令和7年(ケ)第30013号
令和7年4月25日受理
令和7年 6 月 5 日提出

現況調査報告書

(物件1)

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 大 島 俊 宏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 宝塚市野上二丁目 |
| | 地 番 | 280番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.13平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	兵庫県宝塚市野上2丁目3番13号付近
土 地	物件1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ （物件 ）
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 土地概略図
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者のうち土地使用者が山林、雑種地及び溜池の状態で占有している。 ☒ 上記の者が本件土地を雑木及び雑草の繁茂した状態で所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	「その他の事項（3枚目）」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 年 月 日
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地位置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件 1 土地について

- 1 物件 1 土地は、南東側を幅員約 5 m の市道と等高に接面する土地であり、雑木及び雑草の繁茂した状態となっている。
- 2 北東側及び南西側隣接地とはブロック塀により区分されており、形状は概ね地積測量図のとおりであるが、北西側隣接地（地番 280 番 3）との境界は不明である。
- 3 北西側隣接地（地番 280 番 3）は、物件 1 土地を分筆したことにより、袋地（無道路地）となっていることから、物件 1 土地には北西側隣接地のための囲繞地通行権の負担がある（地番 280 番 3 とその北西側市道とはかなり高低差があり、当該市道への通り抜けは不可）。

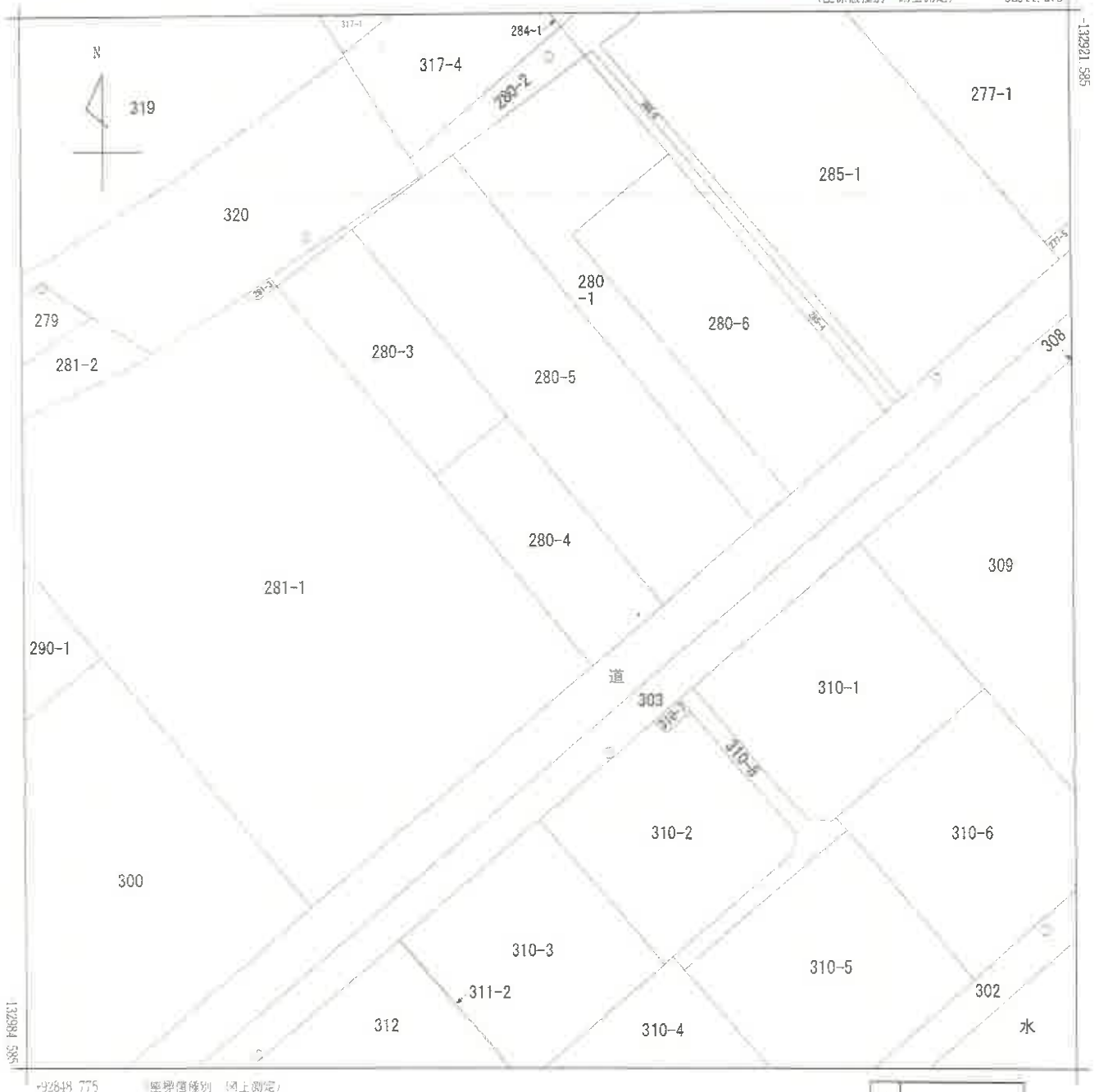
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月28日(月) 15:10-15:30	神戸地方法務局 伊丹支局	公図等及び全部事項証明書交付申請
R7年4月30日(水) 14:10-14:25	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年5月7日(水) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

(座標値種別 図上測定) +92911.275



地番区域見出
野上2丁目

請求部	所在	宝塚市野上二丁目				地番	280番4			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成3年2月				備付年月日(原図)	平成4年10月5日		補記事項		

(5枚目)

公用

前 地番 280-3-280-4

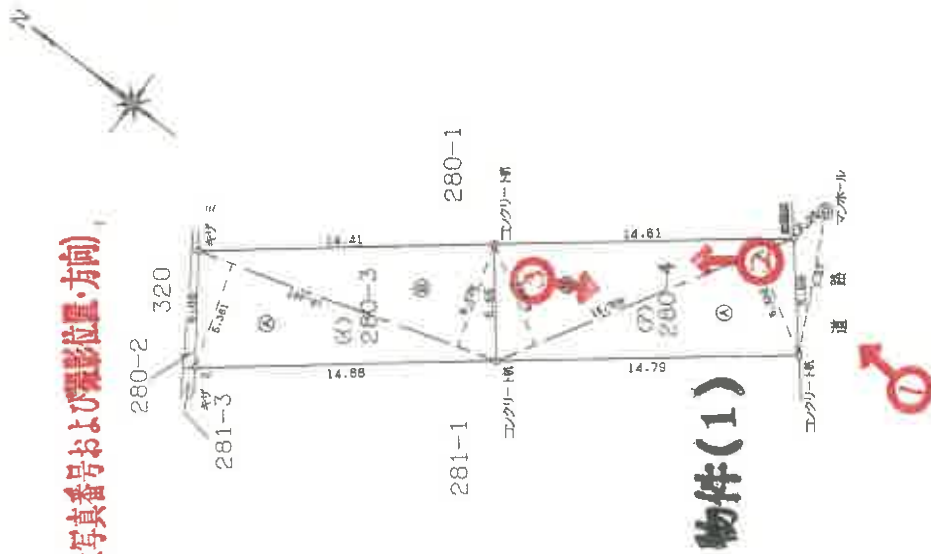
地積測量図 9.3.2

土地の所在 宝塚市野上2丁目

二 斜 求 積 表

地番 NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
(7) 280-4	A	$15.708 \times$	$5.322 =$	83.5979
	B	$15.708 \times$	$5.263 =$	82.6712
	合 計		166.2691	166.2691
(8) 280-3	A	$15.447 \times$	$5.361 =$	82.8203
	B	$15.447 \times$	$5.278 =$	81.5292
	合 計		164.8495	164.8495
			82.3247	82.3247

(-○)は写真番号および撮影位置・方向



申請人

縮 尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

作製者



①



②

(8枚目)



令和 7 年 (ケ) 第 30013 号
令和 7 年 5 月 7 日 現地調査
令和 7 年 6 月 12 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

(物件 1)

評価人 不動産鑑定士

明井 英雄

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金7,000,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
	所 在 地 番 地 目 地 積		
特 記 事 項			
	特にない		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	阪急電鉄線 逆瀬川駅の西方 約240m（道路距離） （附属資料所在図参照）	
付 近 の 状 況	大中規模の戸建住宅、共同住宅を主体とする住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % 防火指定なし 宅地造成等工事規制区域 地区計画（野上地区） 都市景観形成地域
画 地 条 件	規模 83.13m ² の長方形地（間口狭小） 間口×奥行 約5.7m×約14.7m	
接面道路の状況	南東側 約5m市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が雑木及び雑草の繁茂する更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土 壌 汚 染 等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特 記 事 項	・北東側及び南西側隣接地とはブロック塀により区分されており、形状は概ね地積測量図のとおりであるが、北西側隣接地（地番280番3）との境界は不明瞭である。 ・北西側隣接地（地番280番3）は、物件1土地を分筆したことにより袋地（無道路地）となっていることから、物件1土地には北西側隣接地のための囲繞地通行権の負担がある。 ・対象土地は地区計画（野上地区・戸建て住宅A地区）の区域内にあり、敷地面積の最低限度は150m²となっている。また地区整備計画により、建築可能な建築物が住宅等に限定されている。 ・物件1土地は土砂災害警戒区域内にある。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格の判定

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	256,000	0.47	83.13	1.00	10,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宝塚-3

公示価格等(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)

$253,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 256,000$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：不要(1.00)

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$

イ 個別格差：方位、間口狭小、規模過小、要整地、囲繞地通行権の負担 等 (0.47)

ウ 地 積：登記記載数量

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

上記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、件外建物がある場合にはその建物の有する土地利用権等が付着することによる制約を底地割合で考慮した。

番 号	土地価格(円) ア	底地割合 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,000,000	1.00	1.00	0.70	7,000,000
一 括 価 格 (合 計)					7,000,000

イ 底地割合：必要なし

ウ 市場性修正：必要なし

エ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 宝塚－3
所 在 : 宝塚市野上2丁目310番3
「野上2－1－37」
価 格 : 253,000円/㎡
位 置 : 阪急電鉄線「逆瀬川」駅より道路距離250m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 125㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西側幅員4.8m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要 : 県道背後の中規模一般住宅等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 : 10,135,790円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 参考写真

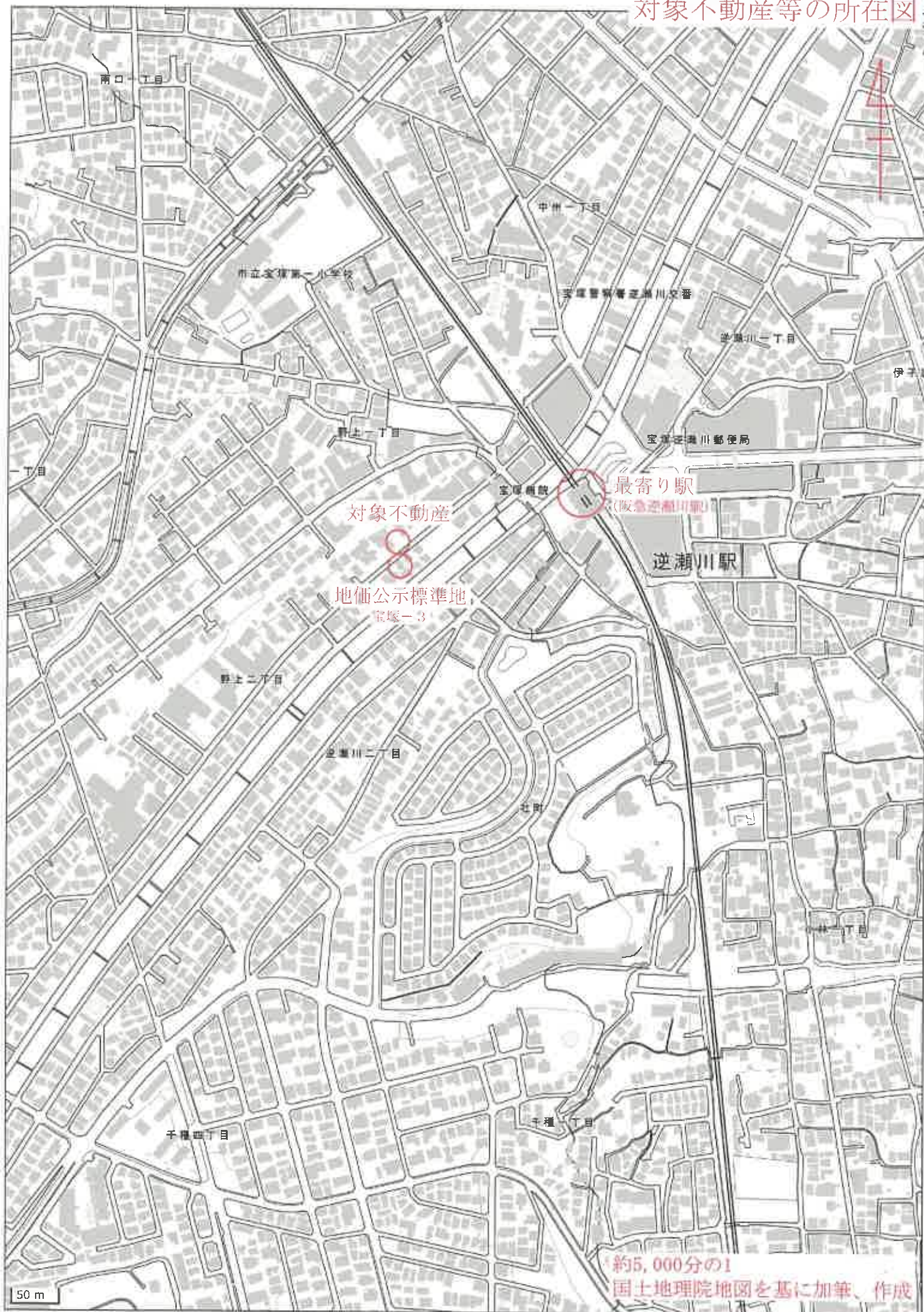
以 上

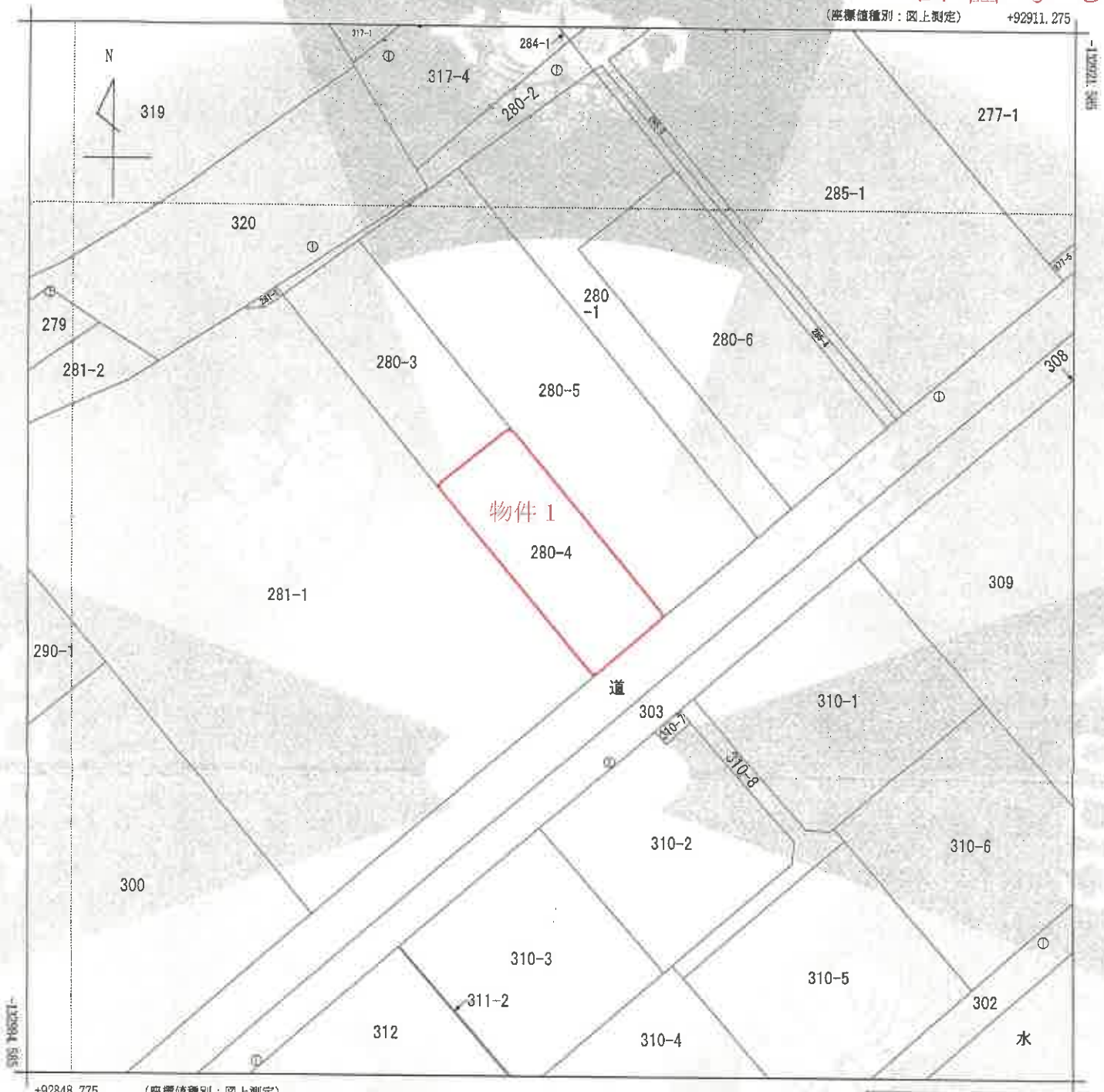
物 件 目 録

1	所	在	宝塚市野上二丁目
	地	番	280番4
	地	目	宅地
	地	積	83.13平方メートル



対象不動産等の所在図





地番区域見出

野上2丁目

請求 部分	所 在	宝塚市野上二丁目				地 番	280番4			
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	V	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成3年2月				備 付 年 月 日 (原図)	平成4年10月5日		補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局伊丹支局管轄)

令和7年3月12日

神戸地方法務局

整理番号：H11398-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

前 280-3 後・新

地積測量図 9.3.17

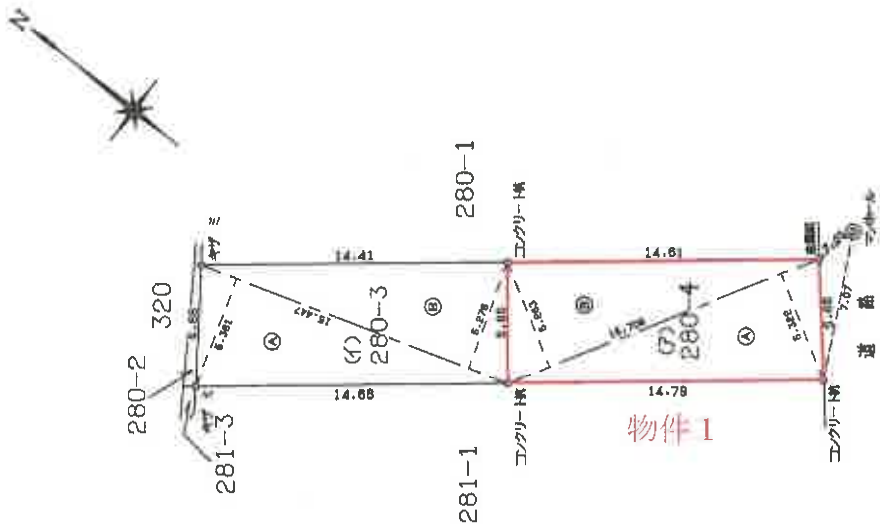
地番 280-3・280-4

土地の所在 宝塚市野上2丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
280-4	A	15.708 ×	5.322 ×	83.5979	
	B	15.708 ×	5.263 ×	82.6712	
	合計		面積	166.2691	
280-3	A	15.447 ×	5.381 ×	83.1345	83.13 ㎡
	B	15.447 ×	5.278 ×	81.1203	
	合計		面積	164.6495	
				82.3247 ㎡	82.32 ㎡

物件1



342020

製作者

土地家屋調査士

(平成 年 月 日作製)



申請人

縮尺 1/250

(大阪土地家屋調査士会)

参 考 写 真
(物件1)



物件1土地を
東方から撮影



物件1土地を
南東方から撮影



物件1土地の内部から
南東方に向けて撮影